

## A lakásfinanszírozás mutatói a társadalmi jelzőszámok rendszerében

### Beszámoló

A projekt vizsgálandó területe a hazai lakásfinanszírozási rendszer átalakulása, a bankok, pénzügyintézetek e folyamatban való részvétele, az állami támogatások rendszere, s ezek hatásai a lakásépítésekre, lakásberuházásokra. A lakáshitelezéssel foglalkozó évenként kétszeri intézményi adatgyűjtésünk folyamatos felülvizsgálata és karbantartása megtörtént, elemzés alá vontuk a lakáscélú hitelek, hitelkérelmek számát és összegét, az államilag támogatott illetve a támogatás nélküli hitelek megoszlását, a hitelek hitelcélok szerinti alakulását. Meghatároztuk a lakásfinanszírozás alapindikátorait. A témában számos adat csak szűk körben, elsősorban a pénzügyi szférán belül volt hozzáférhető, megcéloltuk ezek minél szélesebb körben való ismertetését, elsősorban azzal a KSH-adatgyűjtéssel, melyet 2001-ben a lakáshitelezés területén jelentkező információigény kielégítésére vezettünk be.

A folyósított lakáscélú hitelek összege és száma egyaránt dinamikusán növekedett 2001 és 2003 között, ezt követően azonban csökkenés következett be 2006. első félévében az összes hitelállomány 52 százaléka a bankoknál, 42 százaléka a jelzáloghitel-intézeteknél, 6 százaléka a takarékszövetkezeteknél koncentrálódott.

Az engedélyezett lakáscélú hitelek összegén belül az államilag támogatott hitelek aránya csökkenő tendenciát mutat, míg 2002-ben 52 százalékot, 2003-ban 68 százalékot, addig 2005-ben már csak 33 százalékot tett ki. Az arányok megváltozását a támogatások csökkenése, a szabályozási rendszer ez irányú megváltoztatása, valamint a deviza alapú hitelezés további terjedési is okozhatta. A deviza alapú lakáshitelek az engedélyezett lakáshitelek számának 64 százalékát, összegének 72 százalékát teszi ki 2006. első félévében. Ugyanebben az időszakban egy-egy ügyfél részére 4,9 millió Ft összegű lakáshitelt engedélyeztek átlagosan, a deviza alapú hitelekénél ez magasabb, 5,5 millió Ft.

Az elmúlt 5-6 év adatait figyelve a hitelcélok tekintetében is jelentős átrendeződés figyelhető meg: 2001-ben volumenét tekintve a legnagyobb összegű hitelcél a lakásépítés volt, 2006-ra a használt lakások vásárlása mind a hitelcélok számában, mind összegében meghaladta az építést és az új lakások vásárlások együttesét.

A lakáshitelek átlagos futamideje is növekedett, a 2001-es 9,2 évről 2005 végére átlagosan 13,6 évre, ezen belül az építésre nyújtott hiteleké 12,3 évről 18,1 évre.

Az intézményi adatgyűjtés eredményeiből összefoglalásul megállapítható, hogy a lakáshitelek állománya 2001 és 2005 között mintegy ötszörösére nőtt és ez meghaladja a GDP 10 százalékát. A 2001-ben bevezetett állami támogatás mellett nyújtott lakáshitelek robbanásszerűen növekedtek az azt követő két évben, 2004-től azonban már fokozatosan csökken az új hitelek állománya és száma, az államilag támogatott és a támogatás nélküli hitelek esetében egyaránt. 2003-ig leginkább a használt lakások hitelezése bővült. Új jelenség a deviza alapú hitelek gyors növekedése az utóbbi két évben.

Lakossági felvételünkben (N=2305) a lakásukat 1995 után vásárlóktól vagy építőktől azt kértük, hogy a lakásszerzés anyagi összetevőit próbálják megbecsülni. Az ezredforduló táján lakást szerző átlagos háztartás elsősorban még mindig saját erőforrásaira, tartalékaira

alapozott: a korábbi lakás eladásából származó összeg, a szociálpolitikai kedvezmény és a saját megtakarítások együttes aránya a lakás vételárának illetve építési költségeinek 62 százalékát tette ki, a hitelek még a 12 százalékot sem érték el.